

Số: 3403 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 30 tháng 12 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định
chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ
Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu
tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.

Căn cứ Công văn số 3084/UBND-KT ngày 08/7/2021 của Ủy ban nhân dân
tỉnh về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự
án đầu tư phi nông nghiệp của Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby;

Căn cứ kết luận của Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết kiến nghị,
đề xuất của các sở, ngành tại Thông báo số 347/TB-UBND ngày 29/12/2021;

Căn cứ đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 382/BC-SKHĐT
ngày 28/10/2021 và Báo cáo số 483/BC-SKHĐT ngày 29/12/2021 (lần 2) về việc
chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu căn hộ Phú
Hưng do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby đề xuất.

QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà
đầu tư với nội dung như sau:**

1. Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH RUBY;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702865144 do Phòng Đăng ký
kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày
27/3/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 14/10/2021. Địa chỉ trụ sở chính: số
510 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình
Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN; sinh ngày
26/02/1975; quốc tịch Việt Nam; Chứng minh nhân dân số 280580513 do Công an
tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/3/2013; địa chỉ thường trú tại 53 Lý Thường Kiệt,
Phường Chánh Nghĩa, Thành Phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay

tại 53 Lý Thường Kiệt, Phường Chánh Nghĩa, Thành Phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

2. Tên dự án: KHU CĂN HỘ PHÚ HÙNG.

3. Mục tiêu dự án: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (để bán, cho thuê, cho thuê mua).

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 19.990,03m².
- Quy mô dân số: khoảng 2.929 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 01 khối công trình chung cư cao 35 tầng và 01 tầng hầm khoảng 1.490 căn hộ và 23 cửa hàng.
- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2, Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 sửa đổi tại khoản 4, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.
- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án sẽ được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tại địa phương đã được phê duyệt).

5. Vốn đầu tư của dự án: 2.740.000.000.000 (Hai nghìn bảy trăm bốn mươi tỷ) đồng, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư là 548.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 2.192.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư, trong đó:

+ Vốn huy động từ khách hàng: 1.192.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ khoảng 43,5% tổng vốn đầu tư.

+ Vốn huy động từ các tổ chức tín dụng: 1.000.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ khoảng 36,5% tổng vốn đầu tư.

Giá trị, tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby	548.000.000.000	100	Tiền mặt	theo tiến độ dự án

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất,

cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Định Hòa, thành phố thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn: đã thực hiện góp đủ vốn.
- Tiến độ huy động vốn: theo tiến độ triển khai dự án. Công ty chỉ được huy động vốn từ khách hàng khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Xây dựng, vận hành sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ: Quý III/2022 đến Quý IV/2024.

- Nghiệm thu, đi vào hoạt động: Quý I/2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án theo quy định Điều 6, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà đầu tư có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, trung thực về việc đã thực hiện tự thỏa thuận, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân trong khu vực dự án. Ủy ban nhân dân tỉnh không giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và các hộ dân có liên quan. Trường hợp nhà đầu tư không đảm bảo việc tự thỏa thuận, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xem xét, thu hồi chủ trương thực hiện dự án theo quy định.



- Nhà đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để được thẩm định, phê duyệt theo quy định trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc theo thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; phù hợp các Quy chuẩn xây dựng. Nhà đầu tư phải liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông, thoát nước mưa và nước thải theo quy định.

- Nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để có cơ sở xem xét các phương án tổ chức giao thông phù hợp theo Công văn số 3064/UBND-KTN ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Nhà đầu tư chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Thực hiện nghiêm các quy định pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo công văn số 1688/SXD-QLN ngày 24/5/2021 của Sở Xây dựng.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện chế độ hoạt động báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một:

- Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có).

- Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển

mục đích sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan.

- Chịu trách nhiệm về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường theo đúng quy định pháp luật.

4. Sở Xây dựng:

- Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

- Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với các nội dung về nhà ở theo quy định và phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby và được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh. *sd*

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Sở: KHĐT, TNMT, XD, GTVT;
- UBND tp Thủ Dầu Một;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. *✓*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh